



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000423293

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1022897-59.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante YUNY PROJETO IMOBILIARIO 23 LTDA, é apelada ARLETE CARON PORTO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente) E DARIO GAYOSO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

LUÍS ROBERTO REUTER TORRO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1022897-59.2024.8.26.0100

Comarca: São Paulo

Apelante: Yuny Projeto Imobiliario 23 Ltda

Apelado: Arlete Caron Porto

MM (a) Juiz(a) de 1º Grau: Dr(a). PAULA DA ROCHA E SILVA

VOTO Nº 11579/2025 apg

Promessa de Compra e Venda. Ação de revisão contratual c/c repetição de indébito. Ré que, por meio de um expediente contratual abusivo, prorrogou indevidamente o prazo do contrato de maneira irregular, com o objetivo de viabilizar a aplicação da correção monetária mensal, que seria respaldada pelo artigo 46 da Lei nº 10.931/2004. Ação julgada parcialmente procedente.

Apelação da ré. Renovação dos argumentos anteriores. Não acolhimento. Correção monetária mensal das parcelas. Vedação legal. Artigo 46 da Lei nº 10.931/2004. Má fé. Restituição em dobro mantida. Adoção dos fundamentos da sentença, em razão do permissivo do artigo 252, do Regimento Interno desta Egrégia Corte. Sentença mantida. Recurso improvido, com observação.

Arlete Caron Porto move ação de revisão contratual c/c repetição de indébito face de Yuny Projeto Imobiliário 23 Ltda julgada parcialmente procedente pela r. sentença de fls. 258/263 para: “a) declarar a nulidade da cláusula quanto à incidência de correção monetária mensal, aplicando-a de forma anual, sem prejuízo de incidir tal encargo em eventual caso de impontualidade; e b) condenar a ré a restituir, em dobro, a diferença da correção monetária cobrada indevidamente, com atualização monetária desde cada desembolso e juros de mora de 1% ao mês, contados da citação, até o início da produção de efeitos da Lei 14.905/2024 em 60 dias de sua publicação em 01/07/2024, a partir de quando incidirá o IPCA como índice para a correção monetária e a Taxa Selic (deduzido o índice de atualização monetária IPCA) para fins de juros moratórios. O valor será apurado por cálculos aritméticos na

fase de cumprimento da sentença, incidindo a atualização prevista em contrato para eventual caso de impontualidade.”. Face a sucumbência, a ré foi condenada ao pagamento das custas, despesas e honorários sucumbenciais fixados em 10% sobre o valor da condenação.

Inconformada, a ré apela. Renova seus argumentos anteriores. Alega que todas as disposições contratuais são plenamente legais e amparadas pelo ordenamento jurídico. Aduz que as cláusulas contratuais são absolutamente claras acerca do tema e que não houve violação ao dever de informação. Sustenta a necessidade de observância ao princípio da *pacta sunt servanda* e que a aplicação de correção monetária sobre o saldo devedor não caracteriza abusividade. Pugna pelo afastamento da condenação à restituição em dobro.

Contrarrazões fls.303.316.

É o relatório do necessário.

O recurso não merece provimento.

As partes pactuaram a aquisição da unidade residencial indicada na inicial a ser paga da seguinte forma: “R\$ 72.710,00 mil à vista em 19/04/2021; R\$ 5.400,00 por meio de 3 parcelas mensais de R\$ 1.800,00; R\$ 34.200,00, por meio de 19 parcelas mensais de R\$ 1.800,00; R\$ 60.000,00, fracionados em 2 parcelas anuais e consecutivas de R\$ 30.000,00; R\$ 109.400,00, por meio de uma parcela com vencimento em 30/03/2023; R\$ 64.000,00, por meio de uma parcela de R\$ 65.220,33, com vencimento em 30/05/2023; R\$ 1.000,00 por meio de uma parcela de R\$ 1.141,36, com vencimento em 30/05/2024, totalizando R\$ 346.710,00.

A autora pleiteia em seu recurso a repetição de valores pagos indevidamente, em função da incidência de correção monetária mensal e o afastamento da aplicação de correção monetária de forma anual.

A relação estabelecida entre as partes configura-se claramente como uma relação de consumo, na qual o comprador adquire ou utiliza o produto ou serviço na condição de destinatário final, enquanto o vendedor é a pessoa jurídica que exerce atividade de construção e/ou comercialização do referido produto ou serviço. Assim, as cláusulas contratuais se submetem ao Código de Defesa do Consumidor, entre as quais: “Art. 47. *As cláusulas contratuais serão interpretadas de maneira mais favorável ao consumidor.*”.

Efetivamente, o artigo 46, da Lei nº 10.931/2004, apresenta a seguinte dicção normativa: *Art. 46. Nos contratos de comercialização de imóveis, de financiamento imobiliário em geral e nos de arrendamento mercantil de imóveis, bem como nos títulos e valores mobiliários por eles originados, com prazo mínimo de trinta e seis meses, é admitida estipulação de cláusula de reajuste, com periodicidade mensal, por índices de preços setoriais ou gerais ou pelo índice de remuneração básica dos depósitos de poupança. Art. 47. São nulos de pleno direito quaisquer expedientes que, de forma direta ou indireta, resultem em efeitos equivalentes à redução do prazo mínimo de que trata o caput do art. 46.*

E como bem observou a d. magistrada sentenciante, induvidosa a abusividade consubstanciada na ampliação deliberada do prazo para permitir o reajustamento mensal das prestações, nos termos do artigo 46 da Lei nº 10.931/2004.

Considerando o fluxo de pagamento mencionado e os dispositivos legais aplicáveis, constata-se que a ré estipulou por meio de uma cláusula contratual manifestamente abusiva e com o propósito de contornar o prazo

legalmente estabelecido de forma a viabilizar indevidamente a incidência de correção monetária mensal.

Conforme se observa, o vencimento da penúltima parcela foi no valor de \$ 65.220,33, com vencimento em 30/05/2023 ao passo que a última parcela foi no valor R\$ 1.141,36, com vencimento em 30/05/2024.

Não há, pois, dúvida de que a última parcela prevista no contrato teve o nítido intuito de estender de forma artificial o período do contrato, apenas para possibilitar a aplicação da atualização mensal, burlando a regra prevista no art. 46 da Lei nº 10.931/04.

Ressalte-se que não há impedimento legal para que se autorize o reajuste das parcelas com periodicidade anual, não havendo que se falar em inovação contratual, pois trata-se, simplesmente, de aplicação da legislação em vigor.

Caso semelhante já julgou esta Corte:

“Apelação. Relação de consumo. Compromisso de Compra e venda de Bem imóvel. Ação revisional de contrato cumulada com pedido de repetição de indébito. Sentença de procedência que merece ser mantida. Ré que, por meio de expediente contratual abusivo, estendeu de forma artificial e irregular o prazo do contrato, apenas para permitir a incidência de correção monetária mensal, conforme autorizaria, em tese, a regra do artigo 46 da Lei nº 10.931/2004. Arranjo contratual abusivo e nulo de pleno direito, conforme regra do artigo 51, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor. Afastamento da correção monetária mensal. Precedentes deste E. TJSP. Restituição dos valores pagos a maior que deve, mesmo, ser efetuada em dobro. Inteligência do artigo 42, parágrafo único, do Diploma Consumerista. Sentença mantida. Recurso não provido, na parte

conhecida. (TJ-SP - Apelação Cível: 10210927120248260100 São Paulo, Relator.: Ana Lucia Romanhole Martucci, Data de Julgamento: 01/07/2024, 33ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 02/07/2024).

Além disso, o pedido de restituição em dobro dos valores indevidamente pagos pela apelada encontra amparo no artigo 42, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/90) *in verbis*: Art. 42. *O consumidor cobrado em quantia indevida tem o direito à repetição do indébito, por valor igual ao dobro do que pagou em excesso, acrescido de correção monetária e juros legais, salvo hipótese de engano justificável.*

A r. sentença deu correta solução à lide, não comportando qualquer reparo, razão pela qual deve ser confirmada pelos próprios fundamentos, que são adotados como razão de decidir, nos termos do artigo 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça

Em atenção ao §11 do art. 85, majoro os honorários devidos em mais 3%.

Registre-se que eventual oposição de embargos de declaração com intuito manifestamente protelatório está sujeito à pena prevista no artigo 1.026, §2º, do Código de Processo Civil.

Ante o exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso, com observação.

LUIS ROBERTO REUTER TORRO

Relator